

# ESTUDIO DE DETALLE

UE 14B

ALHAURÍN EL GRANDE

## MEMORIA

JUNIO 2025

**Promotor:** EXCMO. AYTO. DE ALHAURÍN EL GRANDE

**Arquitecto:** JOSE MORENTE ANTOLÍN





# AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA)

Oficina Técnica Municipal





### ÍNDICE

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO .....                                                            | 4  |
| 1 ENCARGO .....                                                                                       | 5  |
| 2 OBJETO .....                                                                                        | 5  |
| 3 ÁMBITO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....                                                                 | 5  |
| 4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....                                                                     | 5  |
| 4.1 PARCELAS OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO. INFORMACIÓN CATASTRAL .....                               | 5  |
| 4.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....                                                                  | 6  |
| 5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....                                                                        | 7  |
| 5.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.....                                           | 7  |
| 5.2 PGOU VIGENTE .....                                                                                | 7  |
| 5.3 MODIFICACIÓN UE14 Y DELIMITACIÓN EN UNIDADES A Y B .....                                          | 9  |
| 5.4 ESTUDIO DE DETALLE 2005: ORDENACIÓN ACTUAL.....                                                   | 11 |
| 5.5 PROYECTO DE REPARCELACIÓN CON AD 2006.....                                                        | 13 |
| 6 AFECCIONES SECTORIALES .....                                                                        | 14 |
| 7 ANÁLISIS DE LA MALLA URBANA.....                                                                    | 14 |
| MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....                                                   | 15 |
| 1 MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN ..... | 16 |
| 2 DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA .....        | 16 |
| 3 RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS.....                                                       | 16 |
| 4 INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN.....                  | 16 |
| MEMORIA DE ORDENACIÓN .....                                                                           | 17 |
| 1 PARCELACIÓN PROPUESTA.....                                                                          | 18 |
| 1.1 OBJETO DE LA PARCELACIÓN PROPUESTA .....                                                          | 18 |
| 1.2 ORDENACIÓN PROPUESTA .....                                                                        | 18 |
| 1.2.1 ZONIFICACIÓN .....                                                                              | 18 |
| 1.3 RESUMEN COMPARATIVO.....                                                                          | 19 |
| 1.4 ORDENANZA DE APLICACIÓN.....                                                                      | 19 |
| 2 CONCLUSIONES ORDENACIÓN.....                                                                        | 19 |
| MEMORIA ECONÓMICA .....                                                                               | 20 |
| 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....                                                                   | 21 |
| 2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....                                                                | 21 |
| 3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....                                                           | 21 |
| ACCESIBILIDAD.....                                                                                    | 22 |
| 4 ACCESIBILIDAD.....                                                                                  | 23 |





## MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO





## 1 ENCARGO

El presente Proyecto de Parcelación se redacta de oficio por el **Excmo. Ayto. de Alhaurín el Grande**.

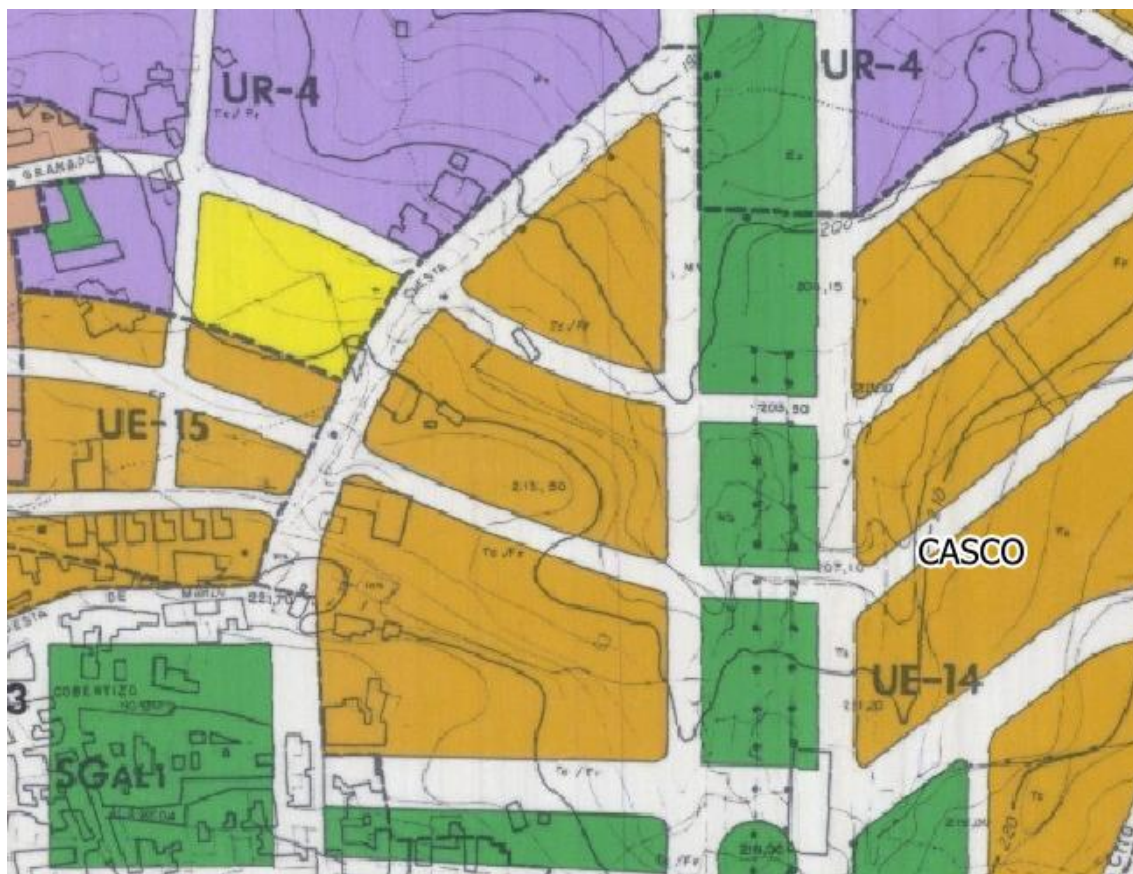
Se redacta por **José Morente Antolín**, Arquitecto de Planeamiento de dicho Ayuntamiento, con DNI 44593891L y colegiado 1.764 del Colegio de Arquitectos de Málaga .

## 2 OBJETO

El **objeto** del presente **Estudio de Detalle** es el de modificar la ordenación de volúmenes de las parcelas residenciales del ámbito objeto mediante el ajuste de la edificabilidad y número de viviendas sin alterar dichos parámetros en el total de la unidad.

## 3 ÁMBITO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El ámbito objeto del presente documento es la **unidad de ejecución UE 14B**.



*Identificación del ámbito objeto.*

## 4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### 4.1 PARCELAS OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO. INFORMACIÓN CATASTRAL

El presente Estudio de Detalle afecta a las siguientes parcelas catastrales:

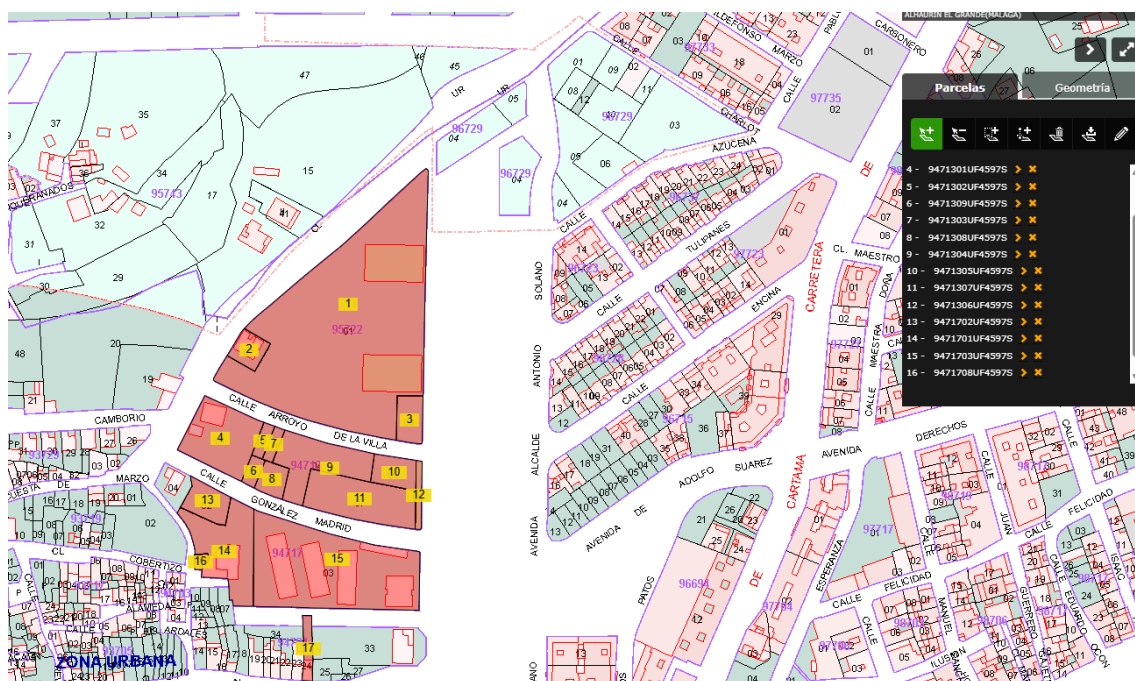
- 9572201UF4597S





- 9572202UF4597S
- 9572203UF4597S
- 9471301UF4597S
- 9471302UF4597S
- 9471303UF4597S
- 9471308UF4597S
- 9471309UF4597S
- 9471304UF4597S
- 9471305UF4597S
- 9471307UF4597S
- 9471306UF4597S
- 9471702UF4597S
- 9471701UF4597S
- 9471703UF4597S
- 9471708UF4597S
- 9470424UF4597S

Cuyo parcelario se adjunta a continuación:



Parcelas sobre parcelario catastral.

## 4.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según Proyecto de Reparcelación aprobado, los titulares de las parcelas objeto del presente documento son:





# AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA)

Oficina Técnica Municipal

| PARCELA         | SUPERFICIE m2 | % TITULARIDAD SOBRE PARCELA | PROPIETARIO     |
|-----------------|---------------|-----------------------------|-----------------|
| MANZANA 1       | 4.000,72      | 100,00%                     | AYTO            |
| MANZANA 2       | 854,68        | 100,00%                     | AYTO            |
| MANZANA 3       | 400,00        | 100,00%                     | VICENTE SELLES  |
| MANZANA 4       | 645,57        | 13,13%                      | AYTO+SELLES     |
|                 | 1.369,13      | 27,85%                      | VICENTE GZLEZ   |
|                 | 1.019,82      | 20,75%                      | JUANA GZLEZ     |
|                 | 395,00        | 8,04%                       | JUANA GZLEZ     |
|                 | 1095,33       | 22,28%                      | JUAN GZLEZ      |
|                 | 262,18        | 5,33%                       | GREGORIO TORRES |
|                 | 128,39        | 2,61%                       | HNOS MARTIN     |
|                 | 4.915,42      | 100,00%                     | TOTAL           |
| MANZANA 5       | 300,00        | 100,00%                     | JUAN GZLEZ      |
| MANZANA 6       | 360,00        | 100,00%                     | JUAN GZLEZ      |
| MANZANA 7       | 9.120,48      | 100,00%                     | AYTO            |
| ESPACIOS LIBRES | 3.441,57      | 100%                        | AYTO            |
| VIARIO          | 13.497,25     | 100%                        | AYTO            |

Estructura de la propiedad actual.

## 5 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 5.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Los antecedentes de planeamiento del suelo objeto son:

- Delimitación de la unidad de ejecución en la aprobación definitiva del PGOU 1994.
- Modificación PGOU en el ámbito de la UE-14 "La Fama", subdivisión en la UE-14A y UE-14B (2000). En este procedimiento es donde se delimita la actual unidad y objeto del presente documento.
- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la UE-14B (2005) y su publicación en el BOP 114 de 16/06/2005.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la UE-14B (247/02/2006).
- Modificación Estudio de Detalle UE-14B (2021).

| Tipo Plan | 1 | Especificaciones                                           | 1 | Nº Registro | 1 | Autores                          | 1 | Aprobación Definitiva                                                            |
|-----------|---|------------------------------------------------------------|---|-------------|---|----------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| A4        |   | MOD. P.G.O. UE-14, LA FAMA, SUBDIVISION EN UE-14A Y UE-14B |   | 0107        |   | CALLE MARTIN, JOSE DIEGO         |   | 16-12-1999 COMISION PROVINCIAL URBANISMO<br>24-01-2000 BOLETIN OFICIAL PROVINCIA |
| B6        |   | E.D. UE-14A                                                |   | 0116        |   | ANGEL DEL RIO JORGE              |   | 03-04-2000 PLENO AYUNTAMIENTO<br>26-06-2000 BOLETIN OFICIAL PROVINCIA            |
| B6        |   | E.D. UE-14B                                                |   | 0204        |   | DEL RIO JORGE, ANGEL             |   | 30-04-2005 PLENO AYUNTAMIENTO<br>16-06-2005 BOLETIN OFICIAL PROVINCIA            |
| B6        |   | MOD. E.D. UE-14B                                           |   | 8107        |   | JAVIER CANDELA ORTIZ DE LA TABLA |   | 28-01-2021 PLENO AYUNTAMIENTO<br>23-07-2021 BOLETIN OFICIAL PROVINCIA            |
| C1        |   | P.U. UE-14A                                                |   | 0125        |   | ANGEL DEL RIO JORGE              |   | 24-01-2001 ACUERDO-DECRETO<br>18-06-2001 BOLETIN OFICIAL PROVINCIA               |

### 5.2 PGOU VIGENTE

En los planos de Clasificación y Calificación del suelo nos encontramos con la UE14 original. Unidad de Ejecución en suelo urbano:



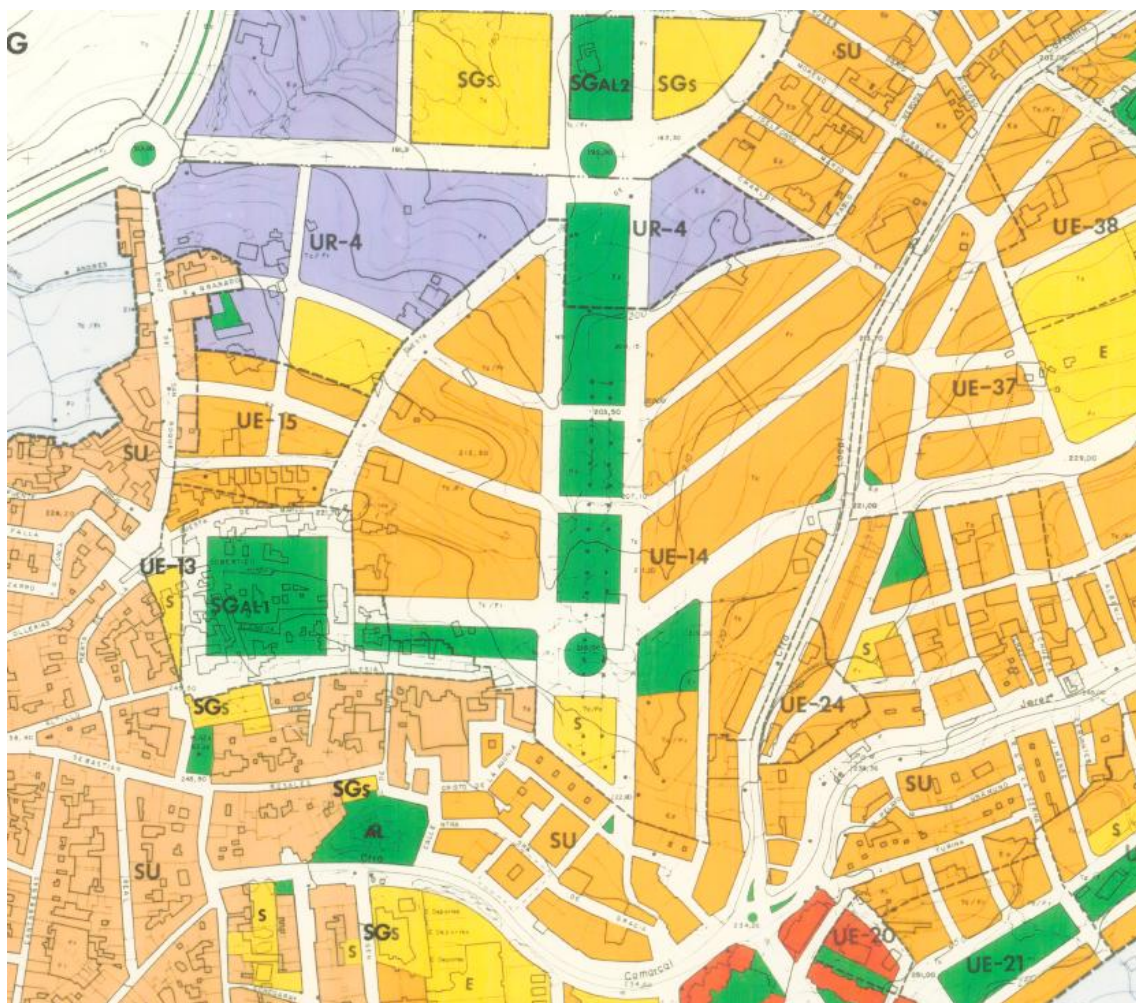




Plano de Gestión, Alineaciones y Rasantes del PGOU vigente.





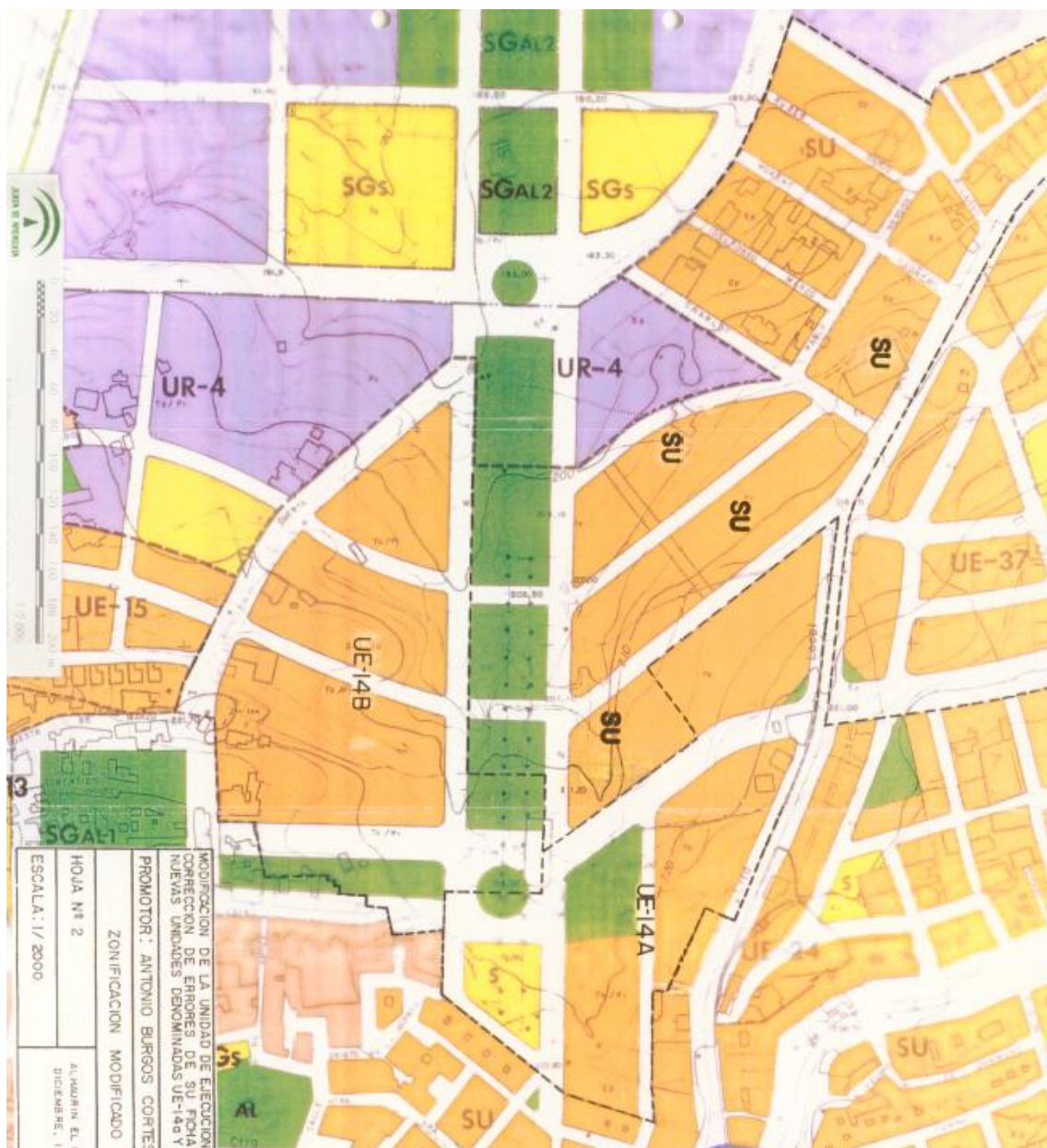


Plano de Clasificación, Calificación, Usos y Sistemas del PGOU vigente.

### 5.3 MODIFICACIÓN UE14 Y DELIMITACIÓN EN UNIDADES A Y B

El 24/01/2000 se publica en el BOP la modificación del PGOU consistente en delimitar las unidades A y B de la UE-14. Se adjunta a continuación delimitación propuesta:





Plano delimitación UEs.







(\*)Ficha UE-14 modificada por acuerdo de CPOTU, sesión MA/09/1999, de 16 de diciembre

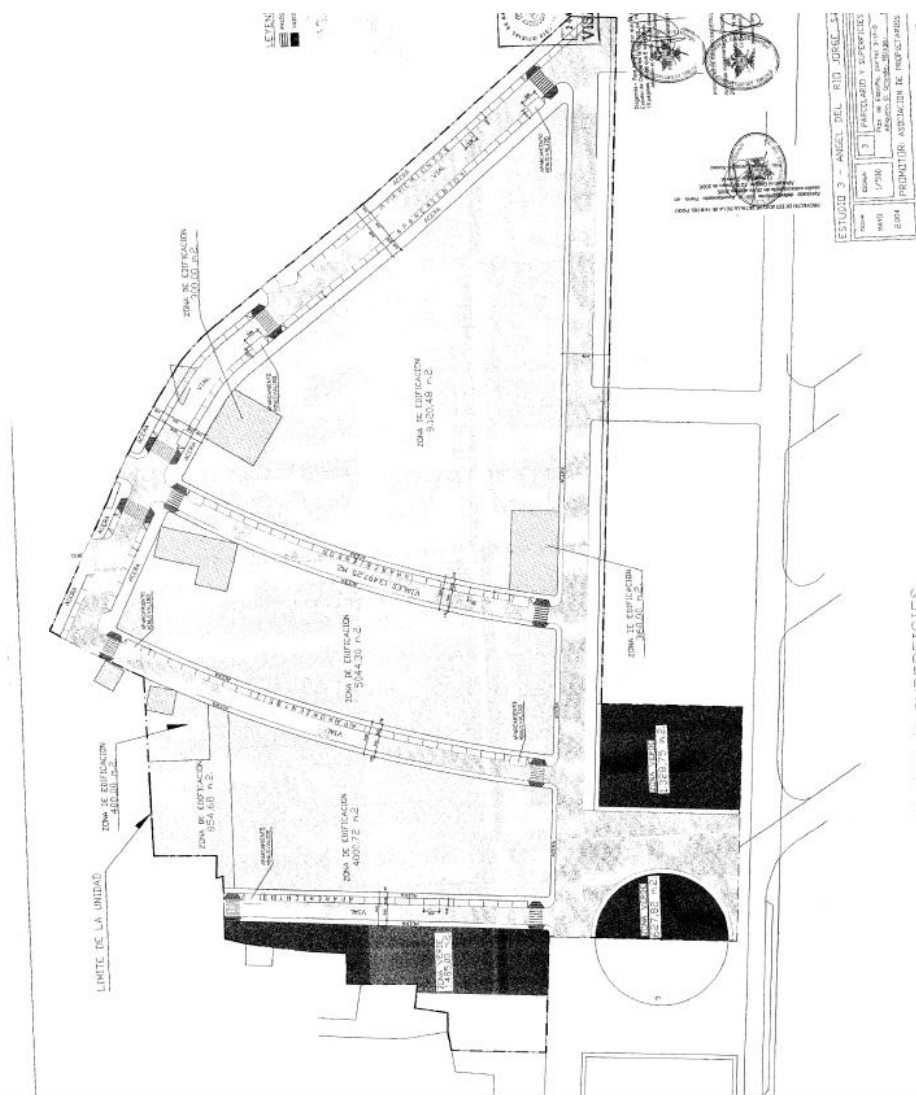
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   |           |        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-----------|--------|
| NÚCLEO                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ALHAURÍN EL GRANDE: ENSANCHE |                                        |                   |           |        |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | UE-14.b LA FAMA              |                                        |                   |           |        |
| TIPO DE ACTUACIÓN                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              | Expediente de adaptación P.O.U. y E.D. |                   |           |        |
| OBJETO DE LA ACTUACIÓN              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              | Urbanización y Cesiones                |                   |           |        |
| SITUACIÓN DE ACTUACIÓN              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              | Cooperación                            |                   |           |        |
| SUPERFICIE (M2)                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | RESERVAS (M2)                |                                        |                   |           |        |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ÁREAS LIBRES                 | EQUIPAMIENTO                           |                   | TOTAL     |        |
| 38.752,00                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.819,00                     |                                        |                   | 2.819,00  |        |
| DENSIDAD (VIVIENDAS/HA)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   | 58        |        |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   | 225       |        |
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO (M2/M2) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   | 0,798     |        |
| ORDENANZA DE USO Y EDIFICACIÓN      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   | MC        |        |
| APROVECHAMIENTO MEDIO               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   | 0,798     |        |
| Zona                                | Superficie (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ie (m2/m2)                   | Superficie Edificable                  | Coef. Ponderación | U.A.      | A.M.   |
| MC                                  | 18.973,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,6300                       | 30.928,00                              | 1,00              | 30.928,00 | 0,7980 |
| AL                                  | 2.819,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                                        |                   |           |        |
| E                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   |           |        |
| RV                                  | 16.960,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |                                        |                   |           |        |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        |                   |           |        |
| Total                               | 38.752,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              | 30.928,00                              |                   | 30.928,00 |        |
| PLAZOS                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        | CUATRIENIO        |           |        |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                                        | 1º                |           |        |
| OBSERVACIONES                       | 1. Cuando sea preciso completar o en su caso adaptar las determinaciones propuestas referentes a alineaciones, rasantes y/o ordenación de volúmenes, vendrán recogidas en el Estudio de Detalle. En él se determinará el número de viviendas correspondientes a cada parcela, número máximo al que hará referencia el proyecto de edificación. |                              |                                        |                   |           |        |
|                                     | 2. Las superficies que figuran en la ficha son estimativas. Las superficies que figuran en los documentos técnicos a tramitar serán las reales medidas sobre el terreno, respetando siempre los porcentajes globales sobre cesiones de áreas libres y equipamiento respecto a la superficie total de la actuación.                             |                              |                                        |                   |           |        |
|                                     | 3. P.P. y P.U. aprobados definitivamente y parcialmente ejecutado uno de los tres polígonos. El proyecto de Urbanización vendrá precedido de un expediente de adaptación del anterior Plan Parcial a las determinaciones, especialmente de trazado, de este PGOU.                                                                              |                              |                                        |                   |           |        |

Ficha resultante de la Modificación.

## 5.4 ESTUDIO DE DETALLE 2005: ORDENACIÓN ACTUAL

El Estudio de Detalle que estableció la ordenación pormenorizada (ahora detallada) de la unidad, se aprobó definitivamente en el año 2005. Posteriormente, y tras una reparcelación aprobado en el año 2021 ha sido anulado en pleno recientemente, por lo que la ordenación vigente es la del Estudio de Detalle del año 2005 y cuya ordenación se adjunta a continuación:





Zonificación vigente.

Siendo el cuadro de parámetros de las manzanas con aprovechamiento lucrativo el que se adjunta:





## AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA)

Oficina Técnica Municipal

Las superficies, la edificabilidad, las alturas y el número máximo de viviendas, son las que a continuación se indican:

| Nº MANZANA | SUPERFICIE   | EDIFICABILIDAD | Nº PLANTAS              | Nº VIVIENDAS |
|------------|--------------|----------------|-------------------------|--------------|
| MANZANA 1  | 4.000,72 M2  | 2.118,51 M2.   | Bajo+1 y Bajo+2 plantas | 16           |
| MANZANA 2  | 854,68 M2    | 2.136,70 M2.   | Bajo+1 planta           | 17           |
| MANZANA 3  | 400,00 M2    | 1.220,00 M2.   | Bajo+1 planta           | 8            |
| MANZANA 4  | 5.044,30 M2  | 15.385,11 M2.  | Bajo+1 y Bajo+2 plantas | 140          |
| MANZANA 5  | 300,00 M2    | 915,00 M2.     | Bajo+2 plantas          | 7            |
| MANZANA 6  | 360,00 M2    | 1.098,00 M2.   | Bajo+2 plantas          | 7            |
| MANZANA 7  | 9.120,48 M2  | 6.667,68 M2.   | Bajo+1 y Bajo+2 plantas | 20           |
| TOTALES    | 20.080,18 M2 | 29.541,00 M2.  |                         | 215          |

Cuadro de parámetros de manzana según ED.

El cuadro de zonificación de la ordenación actual es, por tanto:

| USO             | PARCELA      | SUPERFICIE       | EDIFICABILIDAD   | PLANTAS     | VDAS       |
|-----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|------------|
| RESIDENCIAL     | MANZANA 1    | 4.000,72         | 2.118,51         | B+1 y B+2   | 16         |
|                 | MANZANA 2    | 854,68           | 2.136,70         | B+1         | 17         |
|                 | MANZANA 3    | 400,00           | 1.220,00         | B+1         | 8          |
|                 | MANZANA 4    | 5.044,30         | 15.385,11        | B+1 y B+2   | 140        |
|                 | MANZANA 5    | 300,00           | 915,00           | B+2         | 7          |
|                 | MANZANA 6    | 360,00           | 1.098,00         | B+2         | 7          |
|                 | MANZANA 7    | 9.120,48         | 6.667,68         | B+1 y B+2   | 20         |
|                 | <b>TOTAL</b> | <b>20.080,18</b> | <b>29.541,00</b> |             | <b>215</b> |
| ESPACIOS LIBRES |              | 3.441,57         |                  |             |            |
| VIARIO          |              | 13.497,25        |                  |             |            |
| TOTAL PRIVADO   |              | 20.080,18        | 29.541,00        |             | 215        |
| TOTAL PÚBLICO   |              | 16938,82         |                  |             |            |
| <b>TOTAL</b>    |              | <b>37.019,00</b> | <b>29.541,00</b> | <b>0,00</b> | <b>215</b> |

Cuadro de zonificación actual. Las viviendas de la manzana 1 se encuentran construidas.

La ordenanza de aplicación es la MC "Manzana Cerrada".

### 5.5 PROYECTO DE REPARCELACIÓN CON AD 2006

Que estableció las siguientes titularidades:





# AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA)

Oficina Técnica Municipal

| PARCELA         | SUPERFICIE m2 | % TITULARIDAD SOBRE PARCELA | PROPIETARIO     |
|-----------------|---------------|-----------------------------|-----------------|
| MANZANA 1       | 4.000,72      | 100,00%                     | AYTO            |
| MANZANA 2       | 1.245,48      | 100,00%                     | AYTO            |
| MANZANA 3       | 400,00        | 100,00%                     | VICENTE SELLES  |
| MANZANA 4       | 645,57        | 13,13%                      | AYTO+SELLES     |
|                 | 1.369,13      | 27,85%                      | VICENTE GZLEZ   |
|                 | 1.019,82      | 20,75%                      | JUANA GZLEZ     |
|                 | 395,00        | 8,04%                       | JUANA GZLEZ     |
|                 | 1095,33       | 22,28%                      | JUAN GZLEZ      |
|                 | 262,18        | 5,33%                       | GREGORIO TORRES |
|                 | 128,39        | 2,61%                       | HNOS MARTIN     |
|                 | 4.915,42      | 100,00%                     | TOTAL           |
| MANZANA 5       | 300,00        | 100,00%                     | JUAN GZLEZ      |
| MANZANA 6       | 360,00        | 100,00%                     | JUAN GZLEZ      |
| MANZANA 7       | 9.257,53      | 100,00%                     | AYTO            |
| ESPACIOS LIBRES | 3.441,57      | 100%                        | AYTO            |
| VIARIO          | 13.497,25     | 100%                        | AYTO            |

Titulares de cada parcela según PR aprobado definitivamente. Estructura de la propiedad actual.

## 6 AFECCIONES SECTORIALES

No existen afecciones sectoriales sobre el ámbito objeto.

## 7 ANÁLISIS DE LA MALLA URBANA

El ámbito se encuentra completamente integrado dentro de la malla urbana en tanto que se encuentra urbanizado.







## MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA





## 1 MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN

En virtud del artículo 7 del Reglamento LISTA, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

El Ayuntamiento adoptará, por tanto, los medios técnicos y materiales precisos para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana.

Aprobado inicialmente el presente Estudio de Detalle, se deberá someter el mismo a información pública de la forma y durante el plazo estipulado por la legislación vigente.

El documento deberá publicarse en el portal web del Ayuntamiento.

## 2 DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA

El presente documento se ha redactado de forma que sea fácilmente comprensible por la ciudadanía en su fase de exposición pública.

## 3 RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS

Se deberán responder de forma motivada y justificada a las alegaciones presentadas en la fase de alegaciones e información pública.

## 4 INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN

No preceptivo.





## MEMORIA DE ORDENACIÓN





### 1 PARCELACIÓN PROPUESTA

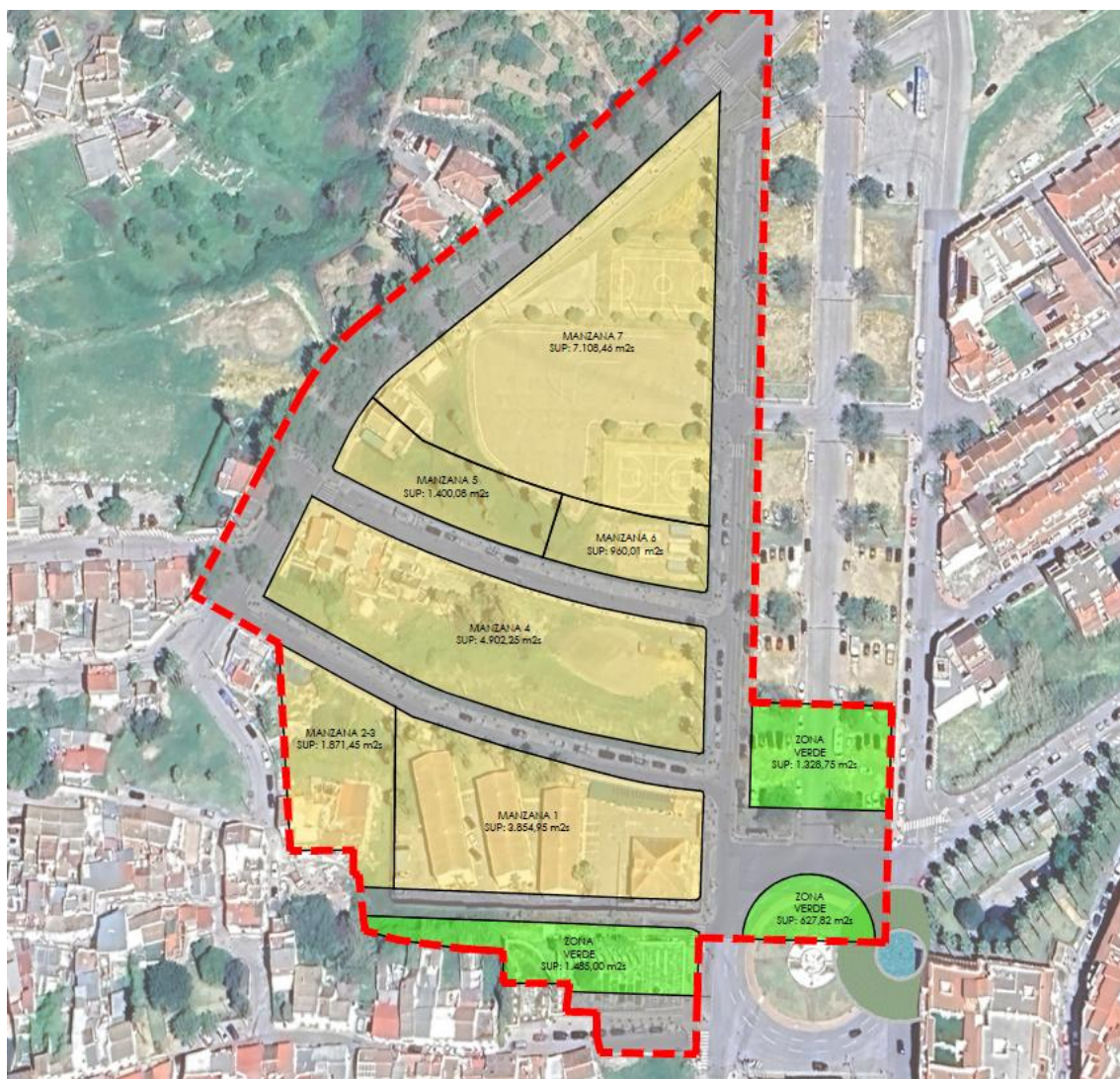
#### 1.1 OBJETO DE LA PARCELACIÓN PROPUESTA

La parcelación propuesta propone un ajuste volumétrico de forma que se ajuste la edificabilidad y el número de viviendas de forma proporcional en todas las parcelas de uso residencial.

#### 1.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

##### 1.2.1 ZONIFICACIÓN

Se adjunta a continuación el plano de zonificación de la ordenación propuesta:



Ordenación propuesta.

Y cuadro de zonificación:







# AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE (MÁLAGA)

Oficina Técnica Municipal

| USO             | PARCELA      | SUPERFICIE       | EDIFICABILIDAD   | PLANTAS     | VDAS       |
|-----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|------------|
| RESIDENCIAL     | MANZANA 1    | 3.854,95         | 1.874,72         | B+2         | 16         |
|                 | MANZANA 2-3  | 1.871,45         | 2.481,49         | B+2         | 20         |
|                 | MANZANA 4    | 4.902,25         | 12.745,85        | B+2         | 120        |
|                 | MANZANA 5    | 1.400,08         | 3.640,21         | B+2         | 35         |
|                 | MANZANA 6    | 960,01           | 2.496,03         | B+2         | 24         |
|                 | MANZANA 7    | 7.180,46         | 6.302,71         | B+2         | 0          |
|                 | <b>TOTAL</b> | <b>20.169,20</b> | <b>29.541,00</b> |             | <b>215</b> |
| ESPACIOS LIBRES |              | 3.441,57         |                  |             |            |
| VIARIO          |              | 13.408,23        |                  |             |            |
| TOTAL PRIVADO   |              | 20.169,20        | 29.541,00        |             | 215,00     |
| TOTAL PÚBLICO   |              | 16849,8          |                  |             |            |
| <b>TOTAL</b>    |              | <b>37.019,00</b> | <b>29.541,00</b> | <b>0,00</b> | <b>215</b> |

Cuadro de zonificación propuesto.

En cuanto a las superficies, la realidad ya ejecutada difiere mínimamente de las reflejadas en el cuadro de zonificación del ED aprobado en 2005.

## 1.3 RESUMEN COMPARATIVO

Se adjunta a continuación cuadro comparativo de los parámetros de superficies, edificabilidad y viviendas entre la ordenación actual vigente y la ordenación propuesta:

| MANZANAS              | SUPERFICIE       |                  |              | EDIFICABILIDAD   |                  |             | VIVIENDAS     |                  |          |
|-----------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|---------------|------------------|----------|
|                       | ZONIF. ACTUAL    | ZONIF. PROPUESTA | DIF          | ZONIF. ACTUAL    | ZONIF. PROPUESTA | DIF         | ZONIF. ACTUAL | ZONIF. PROPUESTA | DIF      |
| MANZANA 1             | 4.000,72         | 3.854,95         | -145,77      | 2.118,51         | 1.874,72         | -243,79     | 16            | 16               | 0        |
| MANZANA 2             | 854,68           |                  |              | 2.136,70         |                  |             | 17            |                  |          |
| MANZANA 3             | 400,00           | 1.871,45         | 616,77       | 1.220,00         | 2.481,49         | -875,21     | 8             | 20               | -5       |
| MANZANA 4             | 5.044,30         | 4.902,25         | -142,05      | 15.385,11        | 12.745,85        | -2.639,26   | 140           | 120              | -20      |
| MANZANA 5             | 300,00           | 1.400,08         | 1.100,08     | 915,00           | 3.640,21         | 2.725,21    | 7             | 35               | 28       |
| MANZANA 6             | 360,00           | 960,01           | 600,01       | 1.098,00         | 2.496,03         | 1.398,03    | 7             | 24               | 17       |
| MANZANA 7             | 9.120,48         | 7.180,46         | -1.940,02    | 6.667,68         | 6.302,71         | -364,97     | 20            | 0                | -20      |
| <b>TOTAL MANZANAS</b> | <b>20.080,18</b> | <b>20.169,20</b> | <b>89,02</b> | <b>29.541,00</b> | <b>29.541,00</b> | <b>0,00</b> | <b>215</b>    | <b>215</b>       | <b>0</b> |

Cuadro comparativo de parámetros entre la ordenación actual vigente y la propuesta en el presente ED.

## 1.4 ORDENANZA DE APLICACIÓN

Su ordenanza es la **MANZANA CERRADA**, con las condiciones detalladas en el PGOU vigente.

En caso de que, en el momento de solicitar licencia, se evidencie la imposibilidad de agotar la edificabilidad adjudicada en reparcelación en cumplimiento estricto de la ordenanza, el proyecto de edificación podrá proponer una solución ad-hoc para agotar la edificabilidad que deberá tener la conformidad del Ayuntamiento.

## 2 CONCLUSIONES ORDENACIÓN

El presente estudio de detalle cumple con las estipulaciones del **artículo 71** de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía** y el **artículo 94** del





**Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.** En efecto:

Modifica alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el anterior estudio de detalle, en concreto el ajuste de alineaciones en virtud de la urbanización ejecutada y la ordenación de volúmenes sin que existe aumento de edificabilidad alguna.

Estos ajustes no implican la reducción de la funcionalidad de la red de espacios libres y equipamientos.

No existen cambios en la calificación de las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

## MEMORIA ECONÓMICA





## 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Dado que el ámbito se encuentra urbanizado, el presente ED no supone aumento de carga para los particulares.

## 2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Dado que el ámbito se encuentra urbanizado y lo que se pretende es un mero reparto de la edificabilidad de forma proporcional, la actuación se considera viable económicamente.

## 3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Dado que lo propuesto en el presente Estudio de Detalle no supone carga alguna para las arcas municipales al no ser una actuación de transformación urbanística, no procede su redacción en el presente documento.





## ACCESIBILIDAD





## 4 ACCESIBILIDAD

Dado que el ámbito del presente documento se circunscribe a las parcelas con aprovechamiento lucrativo y la urbanización se encuentra ejecutada, no procede redactar la ficha de accesibilidad.

En Alhaurín el Grande, a 10 de junio de 2025

Fdo: Jose Morente Antolín  
Arquitecto 1.764 del COA Málaga

